GUÍA PRÁCTICA Y CARTA FORMAL

Reparaciones urgentes, acceso al inmueble, resguardo de pertenencias, seguridad de mascota y eventual terminación por mutuo acuerdo

Preparado para Andrés Castillo	Renta mensual ₡240.000
Situación Filtraciones y pérdida de uso de ducha, fregadero y lavatorio	Fecha 31 de julio de 2026

Propósito del documento

Consolidar en un solo archivo la orientación práctica y un modelo de carta listo para completar y entregar al propietario. La carta deja constancia de que el arrendatario permite las reparaciones, pero solicita condiciones verificables de seguridad, acceso, duración, gastos y compensación.

Aviso importante. Este material es orientación general y no sustituye asesoría jurídica individual. Antes de terminar unilateralmente el contrato, descontar gastos del alquiler o modificar una cerradura contra la oposición expresa del propietario, se recomienda que un profesional revise el contrato y la evidencia.

1. Resumen ejecutivo

La situación descrita ya no es una incomodidad menor. La fuga comenzó hace aproximadamente cuatro meses en la tubería de la ducha, se filtra al segundo piso y posteriormente afectó el fregadero y el lavatorio. La vivienda ha perdido el uso normal de instalaciones esenciales, y la solución propuesta implica cuatro días o más de obras, acceso de terceros, traslado de bienes y manejo temporal de una mascota.

Posición recomendada

No impedir las reparaciones. Exigir por escrito fechas, horarios, personas autorizadas, control de acceso, responsabilidad por daños, una solución segura para la mascota y un plan automático si la obra supera cuatro días. Si no existe una solución segura, no utilizar el apartamento vacío como bodega y proponer alternativas.

Puntos centrales

- El apartamento vacío no forma automáticamente parte del contrato principal. Por ello, no conviene cambiar su llavín sin autorización escrita.
- Si el propietario autoriza el cambio temporal, debe definirse quién paga los ₡30.000, quién conserva las llaves, qué ocurre con el llavín original y cuándo se reinstala.
- La mascota requiere una solución habitable y segura, no debe tratarse como un bien almacenado.
- La rebaja ofrecida de ₡40.000 equivale al 16,67% de una renta de ₡240.000. Debe describirse como rebaja parcial, no como finiquito total.
- No se recomienda rebajar unilateralmente gastos del alquiler ni dejar de pagar sin acuerdo escrito o asesoría específica.
- Si no hay acuerdo, puede proponerse terminación por mutuo acuerdo sin penalidad y con devolución integral del depósito, sujeto a inspección y acta de entrega.

2. Marco práctico de derechos y obligaciones

La Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley N.° 7527, regula los contratos de arrendamiento de vivienda, sean escritos o verbales, y establece que los derechos conferidos al arrendatario son irrenunciables. En términos generales, las reparaciones necesarias no causadas por el inquilino corresponden al propietario; las modificaciones voluntarias o mejoras requieren acuerdo, especialmente si afectan otro inmueble.

La Constitución Política protege la inviolabilidad del domicilio. El propietario no adquiere, por ser dueño, una autorización general para entrar en la vivienda alquilada. Un ingreso sin consentimiento puede tener consecuencias civiles o penales según los hechos, mientras que una emergencia real e inmediata puede justificar un acceso limitado a evitar daños graves.

Para proteger tu posición, cada comunicación debe repetir que no estás negando las reparaciones, sino solicitando coordinación y medidas razonables de seguridad.

> *“Estoy dispuesto a facilitar las reparaciones y no estoy negando el acceso. Solicito coordinación previa y medidas razonables para proteger mis pertenencias, mi mascota y mi privacidad.”*

3. Cerraduras, llaves y control de acceso

Si el propietario acepta el cambio temporal del llavín del apartamento usado como bodega, lo más razonable es solicitar que él cubra los ₡30.000, pues el gasto surge del traslado exigido por una reparación del inmueble. Sin embargo, la autorización y el pago son dos asuntos distintos y ambos deben quedar expresamente aceptados.

Escenario	Acción recomendada
Autoriza cambio y costo	Que el propietario pague directamente al cerrajero o confirme reintegro contra factura. Conservar el llavín original.
Autoriza cambio, pero no costo	Negociar pago, división o alternativa equivalente. No descontar unilateralmente del alquiler.
Rechaza el cambio	No modificar la cerradura. Rechazar ese espacio como bodega y pedir código con registro, llave sellada, bodega externa o almacenamiento protegido.
Se cambia a escondidas	Riesgo de que el propietario alegue alteración no autorizada u obstaculización. No recomendado.

4. Seguridad de la mascota

- No dejarla en un área con polvo, químicos, herramientas, ruido intenso o puertas abiertas.
- Verificar ventilación, temperatura, agua, ventanas, balcones y posibilidad de escape.
- Preferir guardería, hospedaje apto o una persona de confianza durante las obras.
- Pedir que el propietario cubra o reconozca el gasto, pues surge de la reparación.
- Definir un contacto de emergencia elegido por ti, en lugar de acceso general de mantenimiento.

5. Si la reparación supera cuatro días

Dado el antecedente de retrasos, la carta debe exigir una regla clara desde el quinto día. El propietario deberá informar la causa del atraso, trabajos pendientes, nueva fecha y cubrir los gastos razonables y documentados que genere la extensión, de acuerdo con lo que ambas partes acepten por escrito.

- Bodega o almacenamiento adicional.
- Traslado de ida y regreso.
- Guardería o alojamiento de la mascota.
- Alojamiento temporal del inquilino, si resulta necesario.
- Alimentación adicional por imposibilidad de usar la cocina.
- Limpieza posterior y daños atribuibles a la obra.

6. Si el propietario entra sin permiso

En el apartamento alquilado, un ingreso no autorizado no se justifica únicamente porque la persona sea propietaria. Si ocurre, no confrontes físicamente. Indica que no autorizas el ingreso, llama al 9-1-1 si existe riesgo inmediato, documenta la hora y personas, solicita preservar cámaras y registra cualquier daño o faltante.

- Fotografiar puerta, cerradura y estado general antes de mover objetos.
- Solicitar por escrito el motivo, hora, nombres y acciones realizadas.
- Conservar grabaciones, mensajes, registros de acceso y testigos.
- Si hubo fuerza, intimidación, daños o faltantes, valorar denuncia ante OIJ o Ministerio Público.
- Continuar ofreciendo horarios coordinados para las reparaciones.

7. Terminación del contrato

La oposición del propietario al cambio del llavín del apartamento temporal no termina automáticamente el contrato principal. Tu respuesta segura es no usar ese lugar como bodega, ofrecer alternativas y continuar facilitando las reparaciones. El propietario no debería desalojarte por su propia cuenta: una desocupación forzosa requiere causal y procedimiento judicial.

Si la situación no puede resolverse, la vía más limpia es proponer terminación por mutuo acuerdo. No basta con decir “de acuerdo” por WhatsApp. El documento debe incluir fecha de entrega, ausencia de penalidad, devolución del depósito, renta proporcional, inspección, medidores, llaves y saldos pendientes.

No se recomienda abandonar unilateralmente ni dejar de pagar. Un reclamo por incumplimiento grave del propietario puede ser jurídicamente posible, pero debe revisarse con un abogado antes de ejecutarlo.

MODELO DE CARTA FORMAL

Complete los espacios entre corchetes antes de firmar. Puede enviarse por correo electrónico y WhatsApp, y entregarse impresa en dos ejemplares.

[Lugar], [fecha]

Señor:
[Nombre completo del propietario]
Propietario del apartamento [número o identificación]
Condominio [nombre del condominio]

Asunto: Solicitud formal de reparación definitiva, condiciones de acceso y seguridad, compensación y eventual terminación del contrato por mutuo acuerdo

Estimado don [nombre o apellido]:

Yo, Andrés Castillo, portador de la cédula de identidad número [número], en mi condición de arrendatario del apartamento [número], por el cual pago una renta mensual de ₡240.000, dejo constancia formal de lo siguiente:

I. Antecedentes

Aproximadamente desde el día [fecha del primer reporte], le informé sobre una fuga relacionada con la tubería de la ducha, la cual produce filtraciones hacia el apartamento ubicado en el segundo piso. Se me indicó dejar de usar la ducha y utilizar temporalmente la de un apartamento vacío del condominio.

Después de aproximadamente un mes y medio sin reparación definitiva, el problema se extendió al fregadero de la cocina y al lavatorio. Actualmente tampoco puedo utilizar normalmente estas instalaciones porque generan filtraciones hacia el piso inferior.

La situación se ha prolongado aproximadamente cuatro meses y afecta sustancialmente el uso ordinario de la vivienda. Se me ha informado que la reparación requiere cerca de cuatro días completos, pero existe preocupación razonable de que el plazo se extienda debido a los atrasos anteriores.

II. Disposición para permitir las reparaciones

Dejo expresamente establecido que no me opongo a las reparaciones ni pretendo impedir el ingreso necesario para ejecutarlas. Estoy dispuesto a coordinar horarios y facilitar el acceso. Sin embargo, por mi jornada laboral de 12:00 mediodía a 8:00 p. m., no puedo permanecer presente durante toda la obra.

Antes de iniciar solicito: fecha y hora exactas; plazo estimado; descripción de áreas; identificación de las personas autorizadas; horarios diarios; responsable de supervisión; comunicación de avances; aviso de daños adicionales o extensiones; y limpieza completa al finalizar.

La autorización de ingreso se limitará a las personas, fechas, horarios y áreas previamente acordados. No constituye autorización general o permanente.

III. Apartamento temporal y pertenencias

Se me ha propuesto trasladar mis pertenencias a un apartamento vacío. Agradezco la alternativa, pero me preocupa que existan copias de las llaves en poder del propietario, mantenimiento u otras personas. Durante mi jornada no podría supervisar el espacio ni verificar ingresos.

Antes del traslado solicito por escrito la identificación del apartamento; período y finalidad de uso; lista de personas con llaves o códigos; prohibición de nuevas copias; prohibición de ingreso sin autorización; protocolo de emergencia; registro de accesos; responsabilidad por pérdida, daño o sustracción; y solución si las obras se prolongan.

No trasladaré pertenencias de valor basándome únicamente en una garantía verbal. Un ingreso de emergencia deberá limitarse a lo indispensable y notificárseme de inmediato con motivo, hora, nombres y medidas realizadas.

IV. Cambio temporal del llavín

Solicito autorización para cambiar temporalmente el llavín del apartamento que funcionará como bodega. El cerrajero consultado cotizó ₡30.000. Solicito que el propietario cubra ese costo porque surge del traslado requerido por las reparaciones.

El llavín original será retirado sin daño, conservado de forma segura y reinstalado al finalizar. No se harán copias sin autorización. El trabajo será realizado por un cerrajero y respaldado por factura.

Solicito confirmar la autorización, aceptación del costo, modalidad de pago y fecha de reinstalación. Si no se autoriza, solicito una alternativa equivalente: cerradura digital con registro, llave de emergencia sellada, precintos numerados, bodega externa o almacenamiento asegurado. Sin un mecanismo verificable, no podré aceptar ese apartamento como bodega.

V. Seguridad de mi mascota

Mi mascota requiere una solución específica y segura. Durante las obras existe riesgo por ruido, polvo, herramientas, químicos, puertas abiertas y tránsito de trabajadores. Solicito guardería, alojamiento apto o permanencia con una persona de confianza, con cobertura o reconocimiento de los gastos que se originen por la reparación.

No dejaré a mi mascota desatendida en el apartamento temporal mientras existan copias de llaves en poder de terceros o no haya condiciones verificables de seguridad.

VI. Extensión de las reparaciones

Si al finalizar el cuarto día el apartamento no se encuentra limpio, seguro y plenamente utilizable, solicito que el propietario cubra los gastos razonables y comprobables de almacenamiento, traslado, cuido de la mascota, alojamiento, alimentación adicional y limpieza durante cada día adicional.

Cualquier extensión deberá comunicarse inmediatamente, con causa del atraso, trabajos pendientes y nueva fecha de finalización.

VII. Ingreso no autorizado

Ninguna persona podrá ingresar al apartamento que arriendo o al espacio temporal sin autorización previa, salvo una emergencia real e inmediata destinada a evitar daños graves. El permiso para reparar no autoriza ingreso fuera del horario, personas no identificadas, acceso a zonas ajenas a la obra, manipulación de bienes, duplicado de llaves o distribución de códigos.

Cualquier ingreso fuera de las condiciones acordadas será documentado para las gestiones legales correspondientes.

VIII. Compensación

Se me ofreció un descuento de ₡40.000 sobre la renta mensual de ₡240.000. Agradezco la propuesta, pero solicito que se identifique como rebaja parcial por pérdida de uso, no como finiquito, indemnización total o renuncia de derechos.

Los ₡30.000 del llavín deben tratarse separadamente. La rebaja no incluye automáticamente traslado, cuido de mascota, días adicionales, alojamiento, alimentación, limpieza ni daños

comprobables.

IX. Eventual terminación por mutuo acuerdo

Mi primera intención es que la reparación se complete de manera segura. Si no es posible establecer condiciones razonables para proteger bienes y mascota, controlar accesos, definir responsabilidad, garantizar el plazo y atender gastos, solicito considerar la terminación por mutuo acuerdo sin penalidad.

El eventual acuerdo deberá establecer fecha de entrega, devolución íntegra del depósito salvo daños comprobables no relacionados con las fugas, renta proporcional, inspección conjunta, lectura de medidores, acta de llaves, gastos reconocidos y plazo de devolución del depósito.

Mientras no exista acuerdo firmado y entrega formal de llaves, continuaré cumpliendo las obligaciones aplicables y facilitando las reparaciones.

X. Respuesta solicitada

Solicito respuesta escrita por [correo/WhatsApp] a más tardar el [fecha], con: inicio, plazo, personas autorizadas, horarios, decisión sobre el llavín y su costo, alternativa de seguridad, solución para la mascota, plan si la obra supera cuatro días, alcance de los ₡40.000 y disposición para una terminación por mutuo acuerdo si no se logra una solución segura.

Reitero que no pretendo impedir ni retrasar las reparaciones. Esta solicitud busca condiciones claras, razonables y seguras para ambas partes.

Atentamente,

Andrés Castillo
Cédula: [número]
Teléfono: [número]
Correo: [correo]
Apartamento: [número]
Condominio: [nombre]

Constancia de recepción

Recibido por: _____
Identificación: _____
Fecha y hora: _____
Firma: _____

8. Lista de verificación antes de entregar

- ☐ Completar fechas, apartamento, condominio, cédula y datos de contacto.
- ☐ Adjuntar cronología de avisos y respuestas.
- ☐ Adjuntar fotografías de ducha, fregadero, lavatorio, humedad y daños.
- ☐ Adjuntar cotización del cerrajero por ₡30.000.
- ☐ Guardar comprobantes de renta mensual.
- ☐ Enviar por WhatsApp y correo el mismo día.
- ☐ Si se entrega impresa, llevar dos copias y conservar una firmada.
- ☐ No firmar finiquitos generales sin revisar su alcance.
- ☐ No trasladar bienes valiosos ni a la mascota antes del acuerdo escrito.
- ☐ No descontar gastos ni suspender la renta unilateralmente.

9. Evidencia recomendada

- Videos continuos del estado de ambos apartamentos antes y después.
- Inventario de bienes con fotografías, números de serie y valores aproximados.
- Capturas exportadas de WhatsApp, correos y audios relevantes.
- Registro de fechas: primer reporte, pérdida de uso de cada instalación, ofertas y visitas.
- Facturas de cerrajero, transporte, guardería, alojamiento, alimentación o limpieza.
- Registro de personas que entraron, horarios y cámaras del condominio.
- Acta final de entrega, llaves, medidores y estado de la vivienda.

10. Fuentes jurídicas y referencias

Fuentes consultadas para la orientación general. Se recomienda verificar el texto vigente y obtener asesoría individual antes de adoptar una medida irreversible.

Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, Ley N.° 7527 - Sistema Costarricense de Información Jurídica (PGR)
https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2;=23655

Constitución Política de Costa Rica, artículo 23 - inviolabilidad del domicilio
https://www.pgrweb.go.cr/

Código Penal, artículo 204 - violación de domicilio
https://proledi.ucr.ac.cr/delitos-contra-el-ambito-de-intimidad-seccion-ii/

Código Procesal Civil, proceso sumario de desahucio
https://pgrweb.go.cr/DOCS/NORMAS/1/VIGENTE/L/2010-2019/2015-2019/2016/13DD0/10BC0D.HTML

Poder Judicial - Diccionario usual, causal de desahucio
https://diccionariousual.poder-judicial.go.cr/index.php/diccionario/causal-de-desahucio

Orientación general sobre reparaciones en arrendamientos
https://www.teletica.com/calle-7/quien-debe-asumir-los-costos-de-las-reparaciones-en-un-alquiler_378660

Recomendación final

Conservar una postura consistente: permitir reparaciones coordinadas, no modificar el apartamento temporal sin autorización, no aceptar almacenamiento inseguro, documentar todo y proponer como alternativa una terminación por mutuo acuerdo sin penalidad. Si el propietario amenaza con desalojo, cambia cerraduras, corta servicios o entra por la fuerza, buscar asistencia legal inmediata.